

AO verhuurderheffing-derivaten woningcorporaties, 28 november 2012.

Inbreng Paulus Jansen (SP) in eerste termijn.

Op een moment dat de Nederlandse bouwsector op zijn rug ligt, de koopsector op slot zit en de vraag naar huurwoningen aanzwelt zorgt dit regeerakkoord er voor dat de woningcorporaties met directe ingang een investeringsstop aankondigen. Ze moeten ook wel, anders gaan ze op de fles.

Een greep van twee miljard per jaar in de kas van de corporaties, roomt een zesde van de huurinkomsten af: €75 per huurder per maand. Het sprookje uit het regeerakkoord dat deze aanslag gecompenseerd kan worden door huurstijgingen klopt niet. Het klopt niet in de tijd: de mogelijke opbrengsten kunnen het tempo van de heffing niet bijbenen.

Het klopt niet geografisch: in een groot deel van Nederland –met name de krimpgebieden- heeft de huur al het marktniveau bereikt. Daar betekent huurverhoging direct: extra leegstand. En extra leegstand betekent niet meer, maar minder inkomsten. Ook klopt de beoogde totaalopbrengst niet: je kan de huur voor de 2,4 miljoen Nederlandse huishoudens met de laagste inkomens niet met twee miljard verhogen. Dat kunnen de meeste van die huishoudens niet betalen, dus blijven kinderen langer in huis wonen en zullen deze huishoudens (nog) kleiner gaan wonen.

En het fabeltje deugt in moreel opzicht al helemaal niet: de rijksoverheid die zich op grond van artikel 22 van de Grondwet druk zou maken om de huisvesting van de armsten besteedt daar geen cent aan, terwijl er ook ná het regeerakkoord netto nog zeven miljard euro per jaar richting de eigen woningbezitter gesluisd wordt.

Enkele weken terug rekende Ortec, in opdracht van Aedes, voor dat door de verhuurheffing ALLE investeringen in nieuwbouw gestaakt moeten worden, op basis van de financiële criteria (zoals de solvabiliteit) van het Rijk. Ook moeten ze voortaan voor alle vrijkomende woningen 100% van de maximale wettelijke huur vragen. Dan zijn het dus in no-time geen sociale verhuurders meer!

Dat vond de Minister-president lobby, daar lag hij niet wakker van.

Toen kwam het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, de eigen waakhond van de rijksoverheid, met zijn doorrekening.

De conclusies van het CFV waren in lijn met die van Ortec.

Nog eens drie dagen later kwam het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met de aankondiging dat in 2013 bijna de helft van de woningcorporaties niet meer voldoet aan de financiële criteria om in aanmerking te komen voor borging, in 2017 is dat gestegen tot 85%.

Als je geen borging meer kan krijgen kan je niet meer investeren, want de banken eisen –enkele hoge uitzonderingen daargelaten- een borging van het WSW als je geld wil lenen.

Er voltrekt zich in hoog tempo een rampscenario. De SP-fractie heeft afgelopen dagen corporaties in alle provincies benaderd om navraag te doen over hun inschatting van de effecten voor de investeringen in 2013.

Het beeld is dat ze alle projecten waar ze juridisch nog onderuit kunnen komen temporiseren of schrappen. Dat komt neer op een kwart tot eenderde minder investeringen, en als de plannen voor de verhuurderheffing compleet worden doorgezet komt daar in 2014 nóg eens een vermindering van een kwart tot eenderde overheen. Wij schatten dat er in 2013 zo'n twee miljard vanaf gaat, dat kost minstens 20.000 bouwvakkers extra hun baan.

Hoe kan de minister van bouwen en wonen dit over zijn kant laten gaan?
Hoe kan de minister zeggen, we gaan de komende maanden eens goed nadenken, samen met de sector, terwijl de projecten NU geschrapt worden?
Inmiddels hebben naast Aedes en de Woonbond ook de VNG, MKB Nederland en de aannemersfederatie de noodklok geluid. Als de VVD geen boodschap heeft aan de nederlandse huurders, zou deze fractie dan alstublieft wél naar de aannemers willen luisteren?

Dan heb ik nog een aantal concrete vragen aan de minister:

- onderschrijft hij dat er in de tijd een balans moet zijn tussen heffing en extra huuropbrengsten en onderschrijft hij dat die balans er op dit moment niet is?
- onderschrijft de minister dat gedragseffecten een groot effect hebben op de toekomstige huuropbrengst? Zijn die gedragseffecten meegenomen in de rekensom van het CPB?
- wat is de ambitie van de minister voor het huurbeleid van corporatie bij mutatie? Vindt de minister het normaal dat sociale verhuurders straks bij mutatie 100% van de maximale wettelijke huur moeten vragen? Wat is dan eigenlijk nog het verschil met commerciële verhuurders?
- wat is de reactie van de minister op de analyse van het CFV dat er een domino-effect zal ontstaan als corporaties die in problemen komen een beroep doenen op saneringssteun van het CFV?
- deelt de minister mening dat de CPB cijfers verouderd zijn? WOZ waarde is fors gedaald sinds 2009.
- Klopt het dat het CPB niet een heffing van 1,2mld heeft doorerekend, maar een van 900 miljoen (pagina 21 in de voetnoot)?
- klopt het dat het CPB bij het doorrekenen van het regeerakkoord is uitgegaan van continuering van het investeringsniveau van de corporaties, en daarmee van de bijbehorende BTW-opbrengsten, ondanks dat deze jaarlijks 2 miljard moeten ophoesten?

De SP-fractie vindt dat de minister met topprioriteit het volgende alternatief moet laten onderzoeken:

- de verhuurdersheffingen worden afgeblazen;
- als tegenprestatie worden met de corporaties (en de particuliere verhuurders die, in geringe mate, ook meebetalen aan de heffing) bindende investeringsafspraken gemaakt oplopend tot €10 miljard/jaar; voor iedere euro kwijtscholden heffing wordt vijf euro extra geïnvesteerd; die investeringen behelzen de kerntaken van de corporaties: nieuwe betaalbare huurwoningen, renovatie van bestaande woningen, investeringen in energiebesparing, investeringen in de wijkaanpak bij wijken met een hoog aandeel sociale huur;

- de BTW opbrengst over die investering is €2,1 miljard per jaar, méér dan de opbrengst van de twee verhuurderheffingen; daarnaast zijn er nog grote inverdieneffecten op WW- en bijstandsuitkeringen van bouwvakkers en werknemers in gerelateerde bedrijfstakken. Graag een reactie, ik overweeg op dit punt een motie in te dienen.

Tenslotte nog enkele opmerkingen over het gebruik van financiële derivaten door woningcorporaties.

Derivaten kunnen nuttig zijn om schommelingen in kapitaallasten te egaliseren, maar ze zijn ook gevaarlijk speelgoed.

Wat ons betreft is de lijn:

- er mogen alleen producten worden gebruikt gekoppeld aan financiële verplichtingen, met name leningen;
- er moet een positieve lijst komen van producten die zijn toegestaan;
- alle andere producten zijn verboden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het CFV; maatwerk blijft dus mogelijk, maar alleen naar voorafgaand groen licht van de toezichthouder.

En tenslotte: tegen bestuurders en medewerkers van corporaties die zich niet houden aan deze beginselen zou standaard aangifte voor strafrechtelijke vervolging gedaan moeten worden!

Concluderend: als zich een rampscenario ontrolt is er geen tijd om eens rustig drie maanden te gaan studeren, zoals de minister en de coalitiepartijen willen. De SP wil nog voor het kersreces een vervolgdebat plannen, nadat alle openstaande vragen over de effecten en doorrekening van de verhuurderheffing en het nieuwe huurbeleid zijn beantwoord.